



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 lipca 2015 r.

Poz. 2107

UCHWAŁA NR V/47/15 RADY MIEJSKIEJ W SKARSZEWACH

z dnia 20 maja 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarszewy w latach 2015 -2020

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r poz. 150 ze zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarszewy na lata 2015 - 2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skarszew.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Józef Kamiński

Załącznik do Uchwały
Nr V/47/15
Rady Miejskiej w Skarszewach
z dnia 20 maja 2015 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKARSZEWEY W LATACH 2015-2020

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarszewy na lata 2015-2020 wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, a także obejmuje istotne dla Gminy zagadnienia oraz problematykę związaną z polityką mieszkaniową.

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy.

Jak słusznie wskazuje ustawodawca, Gmina powinna skoncentrować się na udzielaniu pomocy osobom, które faktycznie z uwagi na niewystarczające środki finansowe, nie są w stanie samodzielnie zrealizować swoich potrzeb mieszkaniowych. Udzielanie pomocy mieszkaniowej przez Gminę, powinno mieć charakter jedynie przejściowy, krótkoterminowy, do czasu pozwalającego rodzinie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Z uwagi na wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe, wynikający z wyroków sądowych jak również roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia przez Gminę lokali socjalnych, Gmina powinna dążyć do zwiększenia zasobu w tym zakresie.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej

substancji mieszkaniowej.

Głównym celem wieloletniego programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, co pozwoli m.in. ograniczyć liczbę osób oczekujących na lokal.

Powyższy program jest kontynuacją wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarszewy na lata 2008-2013, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w dniu 18 grudnia 2009 r. Obecny program odnosi się do minionego okresu, ale przede wszystkim precyzuje zadania na kolejne lata.

§ 1

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SKARSZEWY

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Skarszewy na dzień 28 lutego 2015 r. wchodzi 290 lokali mieszkalnych (w tym 18 lokali socjalnych) stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach będących wyłącznie własnością Gminy, jak również w budynkach stanowiących współwłasność osób fizycznych.

Tabela nr 1. Zasób Gminy Skarszewy z podziałem na miasto i wieś

	Liczba lokali mieszk.	Liczba lokali socjal.	Liczba pom. tymczas.	Liczba lokali użytk.
Miasto	220	8	-	2
Wieś	52	10	2	1
	272	18	2	3
razem	290			

źródło: opracowanie własne WGIiOS

Tabela nr 2. Wykaz budynków stanowiących 100 % własności Gminy Skarszewy

Lp	Położenie	Rok budowy	Ilość mieszkań	Metraż budynku
1.	Skarszewy, ul. Kościuszki 5	1890	5	175,44
2.	Skarszewy, ul. Kościelna 10	1897	3	130,65
3.	Skarszewy, ul. Tczewska 35 b	2009	31	1460,08
4.	Skarszewy, ul. Wybickiego 1	1910	6	315,43
5.	Skarszewy, ul. Wybickiego 19	1890	8	271,23
6.	Skarszewy, ul. Dworcowa 21	1900	5	129,74
7.	Pogódki, ul. Jeziorna 8	1870	6	174,98
8.	Pogódki, ul. Jeziorna 12	1870	10	428,45
9.	Jaroszewy 21	ok. 1900	5	239,06
10.	Jaroszewy 50	ok. 1900	3	185,33
11.	Nowy Wiec 20 b	-	5	228,05
12.	Szczodrowo, ul. Skarszewska 19	1920	3	136,99
13.	Mirowo 5	1900	3	153,72
14.	Mirowo 6	ok.1900	4	187,69
15.	Demlin 60	-	1	27,58
16.	Wilcze Góry 7	1920	1	62,86
17.	Bożepole Królewskie 3	1960	5	266,37
RAZEM			104	4 573,65

źródło: opracowanie własne WGIiOS, na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Tabela nr 3. Budynki, w których jednym z właścicieli jest Gmina Skarszewy (wspólnoty mieszkaniowe)

Lp	Położenie	Liczba lokali w budynku		Liczba lokali komunalnych	Metraż lokali komunalnych
		mieszk.	użytk.		
1.	Bożepole Królewskie 1	4		2	67,10
2.	Skarszewy, ul. Chojnicka 28	11		9	303,70
3.	Skarszewy, ul. Dworcowa 13	15	1	9	401,10
4.	Skarszewy, ul. Dworcowa 25	7		4	151,30
5.	Skarszewy, ul. Dworcowa 29	5		1	39,84
6.	Skarszewy, ul. Dworcowa 52	8		5	148,34
7.	Skarszewy, ul. Gdańska 13	4		3	144,10
8.	Godziszewo, ul. Młyńska 5	4		1	28,20
9.	Godziszewo, ul. Gdańska 5	2		1	27,00
10.	Skarszewy, Pl. Hallera 4	6		3	113,68
11.	Skarszewy, Pl. Hallera 13	3	2	1	28,70
12.	Skarszewy, Pl. Hallera 15	5		1	27,43
13.	Skarszewy, ul. Kamierowska 10	2		1	27,95
14.	Skarszewy, ul. Kopernika 4	30		5	220,85
15.	Skarszewy, ul. Kościelna 12	5		4	172,22
16.	Skarszewy, ul. Kościuszki 2	10	1	3	91,54
17.	Skarszewy, ul. Kościuszki 4	11		3	81,40
18.	Skarszewy, ul. Kościuszki 6	10		1	45,14
19.	Skarszewy, ul. Kościuszki 8	9		2	66,18
20.	Skarszewy, ul. Kościuszki 10	10		3	105,85
21.	Skarszewy, ul. Kościerska 29	4		2	92,86
22.	Skarszewy, ul. Kościerska 31	4		2	62,12
23.	Skarszewy, ul. Mickiewicza 2	9		4	184,23
24.	Skarszewy, ul. Mickiewicza 4	8		5	203,27
25.	Skarszewy, ul. Św. Jana 5	5		2	82,70
26.	Skarszewy, ul. Tczewska 13	12		7	260,40
27.	Skarszewy, ul. Tczewska 15	12		5	205,20
28.	Skarszewy, ul. Tczewska 17	12		4	152,77
29.	Skarszewy, ul. Tczewska 19	13		7	239,70
30.	Skarszewy, ul. Tczewska 21	13		7	261,78
31.	Skarszewy, ul. Tczewska 23	12		4	161,40
32.	Skarszewy, ul. Tczewska 25	8		4	166,60
33.	Skarszewy, ul. Tczewska 27	8		5	209,80
34.	Skarszewy, ul. Tczewska 29	8		3	139,72
35.	Skarszewy, ul. Tczewska 31	8		5	214,90
36.	Skarszewy, ul. Tczewska 33	8		3	131,60
37.	Skarszewy, ul. Tczewska 35	8		4	166,20
38.	Skarszewy, ul. Wybickiego 11	5	2	1	83,50
39.	Skarszewy, ul. Wybickiego 12	11		7	204,27
40.	Skarszewy, ul. Wybickiego 14	13	2	11	448,93
41.	Skarszewy, ul. Wybickiego 24	12		7	300,55
42.	Skarszewy, ul. Wybickiego 28	6	1	2	85,55
43.	Nowe Gołębiewko 6	8		1	27,28
44.	Nowe Gołębiewko 6 A	2		1	36,20
RAZEM		370	9	165	6 413,15

źródło: opracowanie własne WGİiOŚ, na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Tabela nr 4. Budynki z lokalami socjalnymi

Lp	Położenie	Rok budowy	Ilość mieszkań	Metraż lokali
1.	Skarszewy, ul. Dworcowa 21	ok. 1900	4	93,71
2.	Skarszewy, ul. Drogowców 14 a	2005	4	177,6
3.	Bożepole Królewskie 3	1960	2	76,45
4.	Jaroszewy 21 b	2007	8	283,58
RAZEM			18	631,34

źródło: opracowanie własne WGIiOŚ, na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Tabela nr 5. Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym

Lp.	Położenie	Ilość lokali		Metraż lokali	
		mieszk.	użytk.	mieszk.	użytk.
1.	ul. Dworcowa 23	6	-	186,59	-
2.	ul. Dworcowa 36	7	1	303,51	59,57
3.	ul. Kościarska 21	1	-	30,00	-
4.	ul. Tczewska 2	7	-	262,96	-
RAZEM		21	1	783,06	59,57
		22		842,63	

źródło: opracowanie własne WGIiOŚ, na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Tabela nr 6. Wykaz lokali użytkowych

Lp.	Położenie	Ilość lokali	Metraż lokali
1.	Godziszewo, ul. Tczewska 1	1	31,23
2.	Skarszewy, ul. Kowalska 1	1	35,84
3.	Skarszewy, ul. Dworcowa 13	1	108,00
Razem		3	175,07

źródło: opracowanie własne WGIiOŚ, na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Tabela nr 7. Wykaz pomieszczeń tymczasowych

Lp.	Położenie	Nr lokalu	Metraż
1.	Nowy Wiec 20 B	3A	10,01
2.	Bożepole Królewskie 3	3	14,12
Razem		2	24,13

źródło: opracowanie własne WGIiOŚ, na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Tabela nr 8. Wykaz lokali służbowych (związane ze stosunkiem pracy)

Lp.	Położenie	Ilość lokali
1.	Skarszewy, Pl. Hallera 18	1
2.	Skarszewy, ul. Tczewska 35 B/4	1
3.	Skarszewy, ul. Dworcowa 11/1	1
4.	Skarszewy, ul. Dworcowa 11/3	1
razem		4

źródło: opracowanie własne WGIiOŚ, na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

§ 2

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU**

1. Zasób mieszkaniowy gminy Skarszewy w latach 2015 - 2020 ulegać będzie zmianom poprzez:

- 1) wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców- przyjęto sprzedaż na poziomie 10 lokali mieszkalnych w skali roku;
- 2) przekształcenie z istniejącego zasobu Gminy lokali mieszkalnych na lokale socjalne (Nowy Wiec 21 B, Bożepole Królewskie 3);
- 3) przekształcenie z istniejącego zasobu Gminy lokali socjalnych na lokale mieszkalne (Skarszewy ul. Drogowców 14, Skarszewy ul. Dworcowa 21);
- 4) budowę budynków socjalnych.

Tabela nr 9. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Rok	Liczba lokali	
	mieszkalne	socjalne
2015	272	18
2016	260	20
2017	250	30
2018	240	30
2019	230	40
2020	220	40

źródło: opracowanie własne WGLiOŚ

2. Budynki, w których usytuowane są lokale będące w zasobie mieszkaniowym gminy to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie, wykazujące różnorakie zużycie techniczne.

Budynki wybudowane przed 1940 rokiem mają konstrukcję mieszaną, tj. ściany murowane, a stropy konstrukcji belkowej, drewnianej, dachy i klatki schodowe drewniane. Brak ocieplenia ścian zewnętrznych i dachów.

Budynki oddane do użytku w latach sześćdziesiątych i późniejszych to obiekty o strukturze zabudowy tradycyjnej, murowane, posiadające stropy konstrukcji żelbetowej.

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagające znacznych nakładów na remont i konserwację. Budynki wybudowane do roku 1940 ze względu na wiek i konstrukcję są najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie.

3. Zaopatrzenie budynków w media:
- instalacja elektryczna: 100% zasobu;
 - instalacja wodna: 100% zasobu;
 - instalacja kanalizacyjna:
 - miasto- 100 % zasobu
 - wieś -zbiorniki bezodpływowe
 - instalacja CO i CW: 3 budynki podłączone są do miejskiej sieci ciepłowniczej, z czego 2 wyposażone są w c.c.w.u., 1 budynek posiada własną kotłownię. Pozostałe budynki wyposażone są w różne systemy grzewcze: piece kaflowe, ogrzewanie etażowe.

Tabela nr 10. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy (budynki stanowiące 100% własności Gminy)

Budynki mieszkalne	2015	2016	2017	2018	2019	2020
dobry	4	9	12	12	12	13
dostateczny	12	7	3	3	3	1
mierny	0	0	1	1	1	2

Budynki socjalne	2015	2016	2017	2018	2019	2020
bardzo dobry	0	0	1	0	1	0
dobry	2	3	3	3	3	3
dostateczny	1	0	0	0	0	0
mierny	0	0	0	0	0	0

źródło: opracowanie własne WGiOŚ, na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Charakterystyki stanu technicznego budynków dokonano w następującej klasyfikacji:

- Stan techniczny określany jako bardzo dobry- budynki niewymagające żadnych remontów (nowowyprowadzone);
- Stan techniczny określany jako dobry – budynki utrzymane w należytych stanie i niewymagające remontów do następnych przeglądów technicznych, jednak mogą być modernizowane w celu podwyższenia ich standardu;
- Stan techniczny określany jako dostateczny – oznacza, że elementy budynku wykazują zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie (do 2 lat) przeprowadzić roboty remontowe lub modernizacyjne.
- Stan techniczny określany jako mierny – oznacza, że w elementach konstrukcyjnych budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Istnieje potrzeba dokonania kapitalnego remontu.

§ 3**OCENA I PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH**

1. W ostatnich latach zauważyć można znaczny wzrost liczby osób objętych wyrokami eksmisyjnymi. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy.

Tabela nr 11. Wykaz uznanych odszkodowań

Rok	Wysokość wypłaconych odszkodowań w zł.
2011	3 000,00
2012	7 387,75
2013	15 631,43
2014	7 948,90

źródło: opracowanie własne WGIiOŚ

2. Gmina jest zobowiązana przede wszystkim do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy, tj. do zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku, aby zrealizować obligatoryjny obowiązek związany z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 13 lokali socjalnych oraz 15 pomieszczeń tymczasowych.
3. Biorąc pod uwagę fakt, iż środki przeznaczone na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa są niewystarczające, w celu zwiększenia substancji mieszkaniowej Gmina zamierza korzystać ze wsparcia funduszy zewnętrznych.
4. W przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszcza się możliwość przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne i odwrotnie.

§ 4**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI**

1. Według założeń prawidłowego zarządzania zasobem nieruchomości, w celu utrzymania go na dobrym poziomie technicznym, konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyłym stanie,

umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

3. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców, zabezpieczające budynek przed dalszą degradacją oraz mające na celu utrzymanie go w stanie technicznym nie pogorszonym. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobu, określone zostały przez zarządcę na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyzy, nakazy oraz wyniki systematycznych kontroli, dokonywanych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Tabela nr 12. Plan remontów na lata 2015-2020 w budynkach z 100 % udziałem Gminy

2015			
Nieruchomość	Rodzaj robót	Planowany termin wykonania	Szacunkowy koszt w tys. zł.
Skarszewy ul. Wybickiego 1	Wymiana pokrycia dachowego dachówka ceramiczna wraz z obróbkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	02.02.2015-31.05.2015- umowa z dnia 29.12.2014	87 000
Pogódki ul. Jeziorna 8	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast zbiornik 3m ³ + 2m ³ z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji	Kwiecień-maj - umowa z dnia 12.01.2015	11 352
Bożepole Królewskie 3	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast zbiornik 3m ³ + 3m ³ z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji	Maj-Czerwiec 2015 - oferta z dnia 16.01.2015	17 958
Bożepole Królewskie 3	Wymiana i docieplenie stropodachu styropapa, papatermozgrzewalna wraz z dociepleniem gzymsu i wymiana rynien i rur spustowych oraz	Czerwiec - Lipiec 2015	65 000
Skarszewy ul. Kościelna 10	Wymiana pokrycia dachowego dachówka ceramiczna marsylka wraz z obróbkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	Lipiec - Sierpień 2015	35 000
Pogódki ul. Jeziorna 12	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę wraz z wykonaniem obróbek blacharskich i wymianą rynien i rur spustowych oraz rozbiórka istniejących kominów i wykonanie nowych z cegły klinkierowej	Sierpień - Wrzesień 2015	70 000
Szczodrowo ul. Skarszewska 19	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji zgłoszeniowej	Sierpień - Wrzesień 2015	6 500

Pogódki ul. Jeziorna 8	Wymiana pokrycia dachowego - blacha trapezowa na dobudówce budynku oraz docieplenie ścian dobudówki	Wrzesień - Październik 2015	6 500
Skarszewy ul. Dworcowa 13	Remont lokalu mieszkalnego wykonanie łazienki i toalety	Styczeń - Luty 2015	8 000
Mirowo Duże 6	Remont lokalu mieszkalnego, wykonanie łazienki i toalety	Marzec - Kwiecień 2015	12 000
Skarszewy ul. Mickiewicza 4	Remont lokalu mieszkalnego, adaptacja strych na pokój	Kwiecień-Maj 2015	10 000
Nowy Wiec 20 B	Remont lokalu mieszkalnego wykonanie ogrzewania	Lipiec - Sierpień 2015	10 000
Mirowo Duże 5	Wykonanie izolacji fundamentów oraz ułożenie drenarki	Marzec - Kwiecień 2015	8 000
Lokale komunalne	Przestawianie pieców 15 szt.	Maj - Wrzesień 2015	30 000
Lokale komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Luty - Grudzień 2015	30 000
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów komin. i elektr.	Luty - Grudzień 2015	20 000
		RAZEM:	427 310
2016			
Nieruchomość	Rodzaj robót	Planowany termin wykonania	Szacunkowy koszt w tys. zł.
Skarszewy, ul. Wybickiego 19	Wymiana pokrycia dachowego dachówka ceramiczna wraz z obrobkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	Marzec - Kwiecień 2016	65 000
Jaroszewy 21	Wymiana pokrycia dachowego blachodachówka wraz z obrobkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	Maj - Czerwiec 2016	60 000
Nowy Wiec 20B	Wymiana i docieplenie stropodachu styropapa, papatermoizolacyjna wraz z dociepleniem gzymsu i wymiana rynien i rur spustowych oraz wykonanie obróbek blacharskich.	Lipiec - Sierpień 2016	70 000
Jaroszewy 50	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji zgłoszeniowej	Kwiecień - Maj 2016	7 000
Jaroszewy 21B	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji zgłoszeniowej	Czerwiec - Lipiec 2016	35 000
Jaroszewy 21	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji zgłoszeniowej	Czerwiec - Lipiec 2016	10 000
Budynki komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Styczeń - Grudzień 2016	60 000
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominarskich i elektrycznych	Maj - Wrzesień 2016	50 000
Budynki komunalne	Przestawianie pieców 15 szt.	Maj - Wrzesień 2016	30 000
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych	Maj - Wrzesień 2016	50 000

		RAZEM:	437 000
2017			
Nieruchomość	Rodzaj robót	Planowany termin wykonania	Szacunkowy koszt w tys. zł.
Pogódki ul. Jeziorna 8	Wymiana pokrycia dachowego blachodachówka wraz z obróbkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	Marzec - Kwiecień 2017	45 000
Mirowo 5	Wymiana pokrycia dachowego blachodachówka wraz z obróbkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	Maj - Czerwiec 2017	40 000
Mirowo 6	Wymiana pokrycia dachowego blachodachówka wraz z obróbkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	Lipiec - Sierpień 2017	40 000
Pogódki ul. Jeziorna 12	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji zgłoszeniowej	Kwiecień - Maj 2017	17 000
Nowy Wiec 20B	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji zgłoszeniowej	Czerwiec - Lipiec 2017	35 000
Budynki komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Styczeń - Grudzień 2017	60 000
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominiarskich i elektrycznych	Maj - Wrzesień 2017	60 000
Budynki komunalne	Przestawianie pieców 15 szt.	Maj - Wrzesień 2017	30 000
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych 5 - letnich	Maj - Wrzesień 2017	100 000
		RAZEM:	427 000
2018			
Nieruchomość	Rodzaj robót	Planowany termin wykonania	Szacunkowy koszt w tys. zł.
Jaroszewy 50	Wymiana pokrycia dachowego dachówka ceramiczna wraz z obróbkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	Marzec - Kwiecień 2018	75 000
Dworcowa 21	Wymiana pokrycia blachodachówka ceramiczna wraz z obróbkami blacharskimi wymiana rynien i rur spustowych.	Maj - Czerwiec 2018	65 000
Mirowo 5	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji zgłoszeniowej	Kwiecień - Maj 2018	15 000
Mirowo 6	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Euro Plast z drenażem oraz wykonanie badań geologicznych i dokumentacji zgłoszeniowej	Czerwiec - Lipiec 2018	15 000
Budynki komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Styczeń - Grudzień 2018	60 000
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominiarskich i elektrycznych	Maj - Wrzesień 2018	80 000
Budynki komunalne	Przestawianie pieców 15 szt.	Maj - Wrzesień 2018	30 000

Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych	Maj - Wrzesień 2018	60 000
		RAZEM:	400 000
2019			
Nieruchomość	Rodzaj robót	Planowany termin wykonania	Szacunkowy koszt w tys. zł.
Wybickiego 1	Termomodernizacja budynku	Marzec - Kwiecień 2019	140 000
Dworcowa 21	Termomodernizacja budynku	Maj - Czerwiec 2019	120 000
Budynki komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Styczeń - Grudzień 2019	60 000
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominiarskich i elektrycznych	Maj - Wrzesień 2019	80 000
Budynki komunalne	Przestawianie pieców 15 szt.	Maj - Wrzesień 2019	30 000
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych	Maj - Wrzesień 2019	50 000
		RAZEM:	480 000
2020			
Nieruchomość	Rodzaj robót	Planowany termin wykonania	Szacunkowy koszt w tys. zł.
Wybickiego 19	Termomodernizacja budynku	Marzec - Kwiecień 2020	140 000
Pogódki Jeziorna 12	Termomodernizacja budynku	Maj - Czerwiec 2020	140 000
Budynki komunalne na terenie gminy	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Styczeń - Grudzień 2020	60 000
Budynki komunalne na terenie gminy	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominiarskich i elektrycznych	Maj - Wrzesień 2020	80 000
Budynki komunalne na terenie gminy	Przestawienie pieców 15 szt.	Maj - Wrzesień 2020	30 000
Budynki komunalne na terenie gminy	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych	Maj - Wrzesień 2020	50 000
		RAZEM:	500 000

źródło: GPK Sp. z o.o.

§ 5

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wysokość bonifikat określone są w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej w Skarszewach.

Tabela nr 13. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba sprzedanych lokali- tryb bezprzetargowy	23	18	7	6	5	12

źródło: opracowanie własne WGiiOŚ

2. W celu prowadzenia prawidłowej polityki mieszkaniowej i umożliwienia rotacji oraz przydziału mieszkań osobom oczekującym, wstrzymuje się sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy, za wyjątkiem sytuacji, w której zbywane są wszystkie lokale w danym budynku.
3. Sprzedaży nie podlegają również mieszkania służbowe, związane ze stosunkiem pracy (tab. nr 8).
4. Planuje się sprzedaż lokali zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 1 niniejszej uchwały.

§ 6

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty.

Stawki czynszu lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy, określa każdorazowo Zarządzenie Burmistrza Skarszew.

1. W związku z usytuowaniem lokalu mieszkalnego w budynku, wyposażeniem lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny lokalu, ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) Położenie lokalu mieszkalnego w suterenie, jeżeli wysokość lokalu jest mniejsza niż 2,2 m – 5 %
- 2) Wspólnie użytkowane wc - 5 %
- 3) Szambo bezodpływ. z brakiem możliwości podłączenia do sieci kanal. – 5%
- 4) Brak centralnego ogrzewania - 10 %

- 5) Brak łazienki - 15 %
- 6) WC poza lokalem mieszkalnym - 20 %
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym.
3. Ustala się warunki obniżania czynszu najmu w następujących wysokościach:
 - 1) 10 % wysokości miesięcznego czynszu dla najemców, których średni miesięczny dochód nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 15 % wysokości miesięcznego czynszu dla najemców, których średni miesięczny dochód nie przekracza 40% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Obniżki czynszu udziela się najemcom, którzy opłacają czynsz najmu w wysokości równej lub wyższej niż 2 % wartości odtworzeniowej lokalu.
5. Obniżkę czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za okres 3 miesiące poprzedzających datę złożenia wniosku.
6. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu nie opłaca na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić z wnioskiem o ponowną obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.
7. Obniżki czynszu udziela się na okres dwunastu miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy.

§ 7

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. z siedzibą w Skarszewach przy ulicy Gdańskiej nr 6, na mocy Uchwały Nr XXXIV/293/2001 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie utworzenia jedoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Skarszewy do sprawowania zarządu nad zasobami mieszkaniowymi oraz lokalami użytkowymi.

Przedmiotem działania spółki jest zarządzanie nieruchomościami i mieszkaniowym zasobem Gminy, polegające na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przepisów prawa miejscowego, z obowiązkiem uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem.

- 1) dokonywanie niezbędnych nakładów mających na celu utrzymanie i rozwój substancji mieszkaniowej w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty gminnej,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 3) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) naliczanie oraz pobieranie opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, obiektów, gruntów i innych należności wynikających z zawartych umów
- 5) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 6) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W najbliższych latach Gmina nie przewiduje zmiany podmiotu zarządzającego gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 8

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Skarszewy są :

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali;
- b) wpływy z dzierżawy garaży;
- c) opłaty za komórki (pomieszczenia) gospodarcze – lokatorskie;

- d) ewentualne dopłaty Gminy, w granicach środków zabezpieczonych w budżecie Gminy na dany rok.

§ 9

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW PONOSZONYCH NA GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY

1. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami oraz utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Tabela nr 14. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty inwestycyjne (w tys. zł.)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty eksploatacji	450 000	436 500	423 405	410 703	398 382	386 430
Koszty remontów i modernizacji	120 000	190 000	250 000	230 000	220 000	220 000
Koszty zarządu nieruch. Wspóln.	143 600	134 790	125 992	117 193	108 395	99 597
Inwestycje	307 311	247 000	177 000	170 000	260 000	280 000
ogółem	1 020 911	1 008 290	976 397	927 896	986 777	986 027

źródło: GPK Sp. z o.o.

2. Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:
- 1) niezmienna stawka bazową czynszu,
 - 2) zmniejszenie powierzchni lokali gminnych;
 - 3) potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu,
 - 4) plany remontowe.

§ 10

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. Zamiana lokali:
 - a) prowadzenie racjonalnej polityki zamian lokali mieszkalnych, ze szczególnym naciskiem na najemców lokali, na których ciąży wyrok egzekucyjny;
 - b) zamiany dobrowolne w celu dostosowania faktycznej sytuacji rodzinnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych, po uprzednim uregulowaniu kwestii ewentualnych należności;
 - c) w odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszcza się możliwość wykwaterowania lokatorów i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.
2. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem:
 - a) zgodnie z art. 4 ustawy o własności lokali, Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jej obowiązków;
 - b) zasady reprezentowania Gminy na zebraniach wspólnot mieszkaniowych określone są w stosownym pełnomocnictwie wydanym przez Burmistrza;
 - c) przedstawiciel Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych powinien dążyć do racjonalizacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu badaniu będzie podlegać zasadność podnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zasadność i koszty wykonania remontów.
3. Planowana sprzedaż lokali:
 - a) jako działanie kierunkowe przyjmuje się sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W tym celu Gmina będzie korzystała z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu. Działanie to ma na celu przede wszystkim uwolnienie Gminy od kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
 - b) należy dążyć do tego, aby Gmina nie posiadała udziałów we wspólnotach mieszkaniowych. Całkowita własność budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją nieruchomość.